

・地区計画の届出

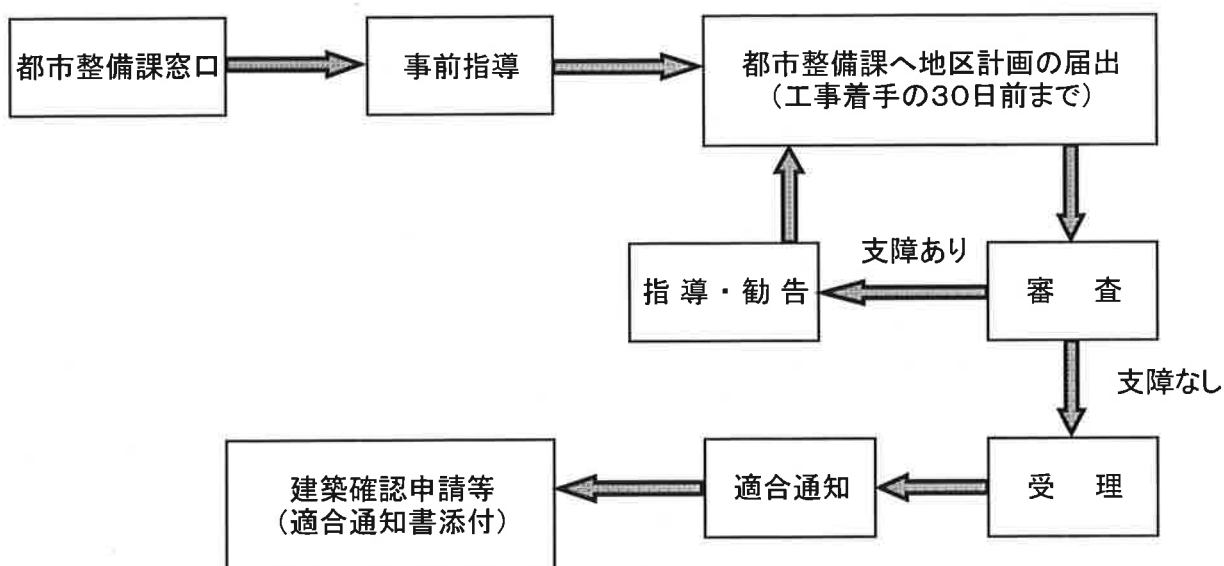
地区計画区域内に建物等を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

・届出の必要な行為

- ◎ 建築物の建築
- ◎ 工作物の建設
- ◎ 建築物などの用途の変更
- ◎ 建築物の形態または意匠の変更
- ◎ 土地の区画形質の変更

・手続きの流れ



・建築規制条例

地区整備計画の中で特に重要なものについては、より良いまちづくりを守っていただくために建築規制条例に定めています。条例に定められたものは建築確認の必要条件になり、内容に適合しないものは建てるできません。

詳しいことは下記までお問い合わせ下さい。

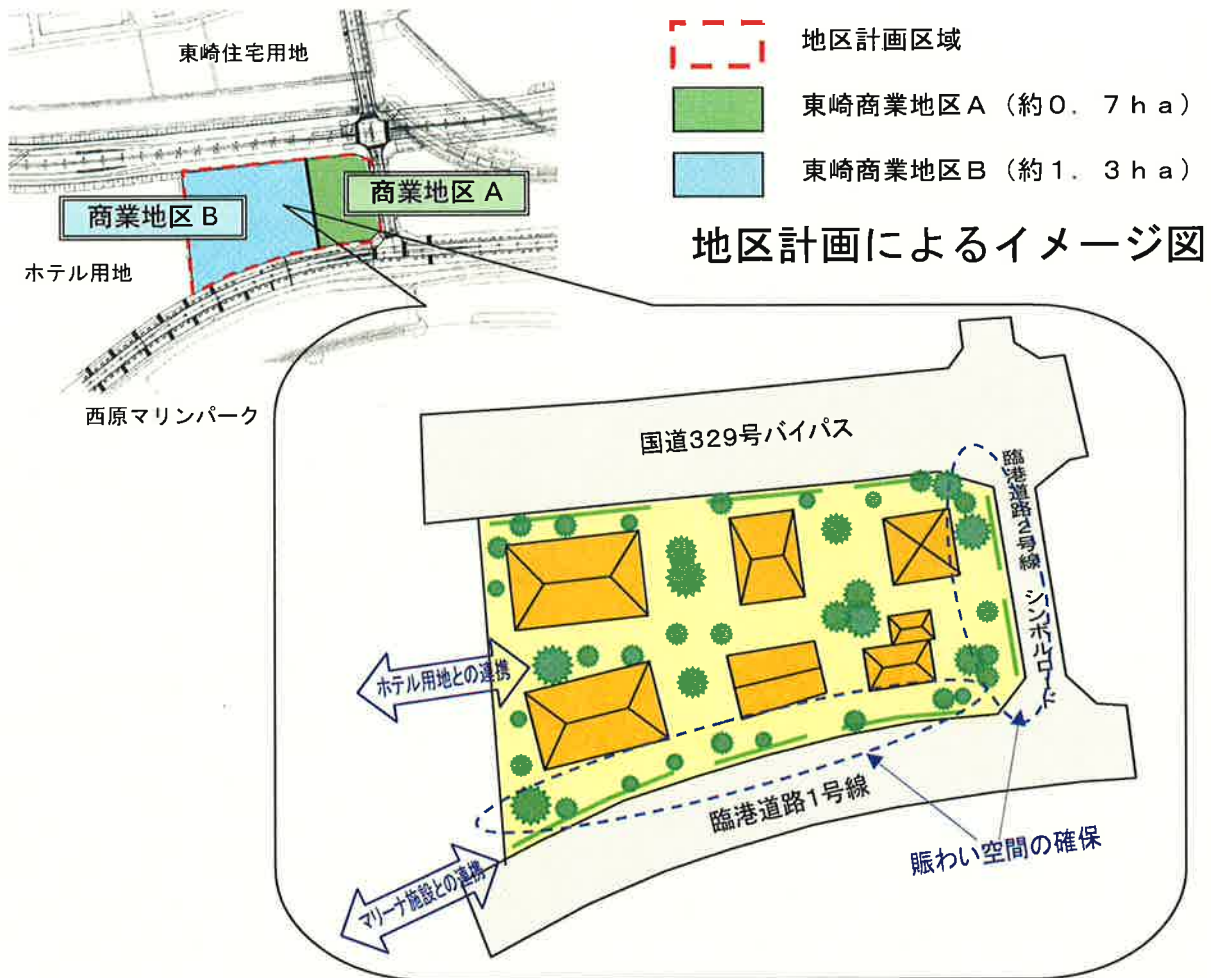
西原町役場 都市整備課 都市計画係
 (TEL) 098-945-4496
 (FAX) 098-946-1528

地区計画の目標

本地区は、中城湾港マリンタウンプロジェクト（西原与那原地区）のホテル用地や西原マリパークに隣接しており、当該地域への観光客や周辺地域の来訪者を対象とした観光商業地として計画している。また、当該地区は、那覇都市圏にアクセスする国道329号バイパスやマリンタウン地区を縦断する臨港道路1号線、西原町都市基本計画の将来道路網に位置付けられているシンボルロードの臨港道路2号線に面する交通の要衝となっている。

そのため、当該地区は、観光客や地域・広域を対象エリアとし、ゆとりのある個性的な商業地の形成を図ることを目標とする。

〈東崎商業地区〉地区計画図



地区計画によるイメージ図

★地区計画区域内に建物を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに届出が必要です。

届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

地区整備計画

	地区の区分	地区の名称	東崎商業地区A (近隣商業地域)	東崎商業地区B (近隣商業地域)
		地区の面積	約0.7ha	約1.3ha
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途以外を建築してはならない。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 2. 飲食店、食堂、喫茶店 3. 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 4. 華道教室その他これらに類する施設 5. 事務所 6. ホテル又は旅館 7. 劇場、映画館又は演芸場 8. 公会堂又は集会場 9. 公衆浴場（個室付浴場に係る公衆浴場を除く） 10. 診療所 11. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る） </div> <div style="width: 48%;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 2. 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く） 3. 飲食店、食堂、喫茶店 4. 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 5. 華道教室その他これらに類する施設 6. 事務所 7. ホテル又は旅館 8. ボウリング場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場 9. 劇場、映画館又は演芸場 10. 公会堂又は集会場 11. 公衆浴場（個室付浴場に係る公衆浴場を除く） 12. 診療所 13. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る） </div> </div>		
	建築物の容積率の最高限度	30/10		
	建築物の建ぺい率の最高限度	8/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	6,600㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、3.0m以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、2.0m以上後退した位置とする。 		
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、敷地地盤面から15mとする。	建築物等の高さの最高限度は、敷地地盤面から20mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20%〔5:1〕以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。 2. 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 3. 屋外広告物については、自己の用に供するものとし、都市景観を十分に配慮したものとする。 4. 建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、建築本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。 5. 敷地の地盤の高さは、接道する臨港道路1号線の歩道から0.4m以内とする。 		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣。 2. 高さ60cm以下のコンクリート・石積み等の基礎部分の上に植栽を組み合わせたもので、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下のもの。 3. 地区全体が一体的に利用が可能となるよう、道路及び隣地境界線はできるだけ開放的な環境とすることを基本とする。 		
	備考	<ol style="list-style-type: none"> 1. この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。 2. 建築物等に関する事項については、町長が公益上、特に必要と認めたものについては、その限りではない。 		

運用基準

1. 建築物等の用途の制限

□ 制限の必要性

地区計画の目標と地区の土地利用の方針を定めるとともに、土地利用の方針と用途の鈍化という観点から一つ一つの用途について検討を行い、地区における建築物等の用途制限の内容を定める。

□ 制限の内容

下の表に基づき次に掲げる用途以外を建築してはならない。

なお、建築の用途の細区分として日本標準産業分類に基づき別表1に定める。

	建物の用途	誘導地区	誘導理由
1	日用品の販売を主たる目的とする店舗	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、日用品の販売を主たる目的とする店舗を誘導する。
2	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 (専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く)	東崎商業地区B	東崎商業地区Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、百貨店、マーケットその他の物品販売を営む店舗を誘導する。
3	飲食店、食堂、喫茶店	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、飲食店、食堂、喫茶店を誘導する。
4	理髪店、美容院その他これらに類するサービスを営む店舗	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗を誘導する。
5	華道教室その他これらに類する施設	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、華道教室その他これらに類する施設を誘導する。
6	事務所	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、事務所を誘導する。
7	ホテル又は旅館	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、ホテル又は旅館を誘導する。
8	ボウリング場、バッテイング練習場、体育館、スポーツの練習場	東崎商業地区B	東崎商業地区Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、ボウリング場、バッテイング練習場、体育館、スポーツの練習場を誘導する。
9	劇場、映画館又は演芸場	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、劇場、映画館又は演芸場を誘導する。
10	公会堂又は集会場	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、公会堂又は集会場を誘導する。
11	公衆浴場(個室付浴場に係る公衆浴場を除く)	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、公衆浴場を誘導する。
12	診療所	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、診療所を誘導する。
13	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)	東崎商業地区A 東崎商業地区B	東崎商業地区ABは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するものを誘導する。

別表1

日用品の販売を主たる目的とする店舗

日本標準産業分類（平成19年11月改定）

大分類	中分類	小分類	細分類	
卸売業・小売業関係	織物、衣服、身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	5711（呉服店） 5712（ふとん小売業）	
		男子服小売業	5721（洋服店）	
		婦人・子供服小売業、	5731（洋裁店） 5732（ベビー服小売業）	
		靴・履物小売業、	5741（ゴム靴小売業） 5742（げた屋）	
		その他の織物・衣服・身の回りの品小売業	5791（かばん小売業） 5792（Tシャツ小売業） 5793（化粧道具小売店） 5799（洋傘小売店）	
	飲食料品小売業	各種食料品小売業	5811（食料雑貨店）	
		野菜・果実小売業	5821（八百屋） 5822（果物屋）	
		食肉小売業	5831（肉屋） 5832（卵小売店）	
		鮮魚小売業	5841（魚屋）	
		酒小売業	5851（酒屋）	
		菓子・パン小売業		5861（洋菓子小売業（製造小売）） 5862（洋菓子小売（製造小売でないもの）） 5863（パン小売業（製造小売）） 5864（パン小売業（製造小売でないもの））
			その他の飲食料小売業	5891（コンビニ） 5892（牛乳スタンド） 5893（清涼飲料小売業） 5894（コーヒー小売業） 5895（惣菜屋） 5896（豆類小売業） 5897（豆腐小売業） 5898（乾物屋） 5899（夕食材料宅配業）
			その他の小売業	家具・建具・畳小売業
	じゅう器小売業			6023（ガラス器小売業） 6029（漆器小売業）
	他に分類されない小売業	6093（花屋）		

百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗

（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）

大分類	中分類	小分類	細分類
卸売業・小売業関係	各種商品小売	百貨店、総合スーパー	5611（デパートメントストアー（従業員が常時50人以上のもの））
		その他の各種商品小売	5699（デパートメントストアー（従業員が常時50人以下のもの））

飲食店、食堂、喫茶店

大分類	中分類	小分類	細分類
宿泊業、飲食サービス業関係	飲食店	食堂・レストラン	7611 (大衆食堂)
		専門料理店	7621 (日本料理店) 7622 (料亭) 7623 (中華料理店) 7624 (ラーメン店) 7625 (焼肉店) 7629 (フランス料理店)
		そば・うどん店	7631 (そば屋)
		すし店	7641 (すし屋)
		酒場、ビアホール	7651 (居酒屋)
		喫茶店	7671 (カフェ)
		その他の飲食店	7691 (ハンバーガー店) 7692 (お好み焼き店) 7699 (フライドチキン店)

理髪店、美容院その他これらに類するサービスを営む店舗

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	洗濯・理容・美容・浴場業関係	理容業	7821 (理容店)
		美容業	7831 (美容室)
		その他の公衆浴場業	7851 (スパ業)
		その他の理容・美容業	7892 (エステ業) 7899 (ネイルサロン業)
不動産業、物品賃貸業関係	物品賃貸業	自動車賃貸業	7041 (レンタカー業)
		スポーツ・娯楽用品賃貸業	7051 (スポーツ用品賃貸業)
		その他の物品賃貸業	7091 (演劇用諸道具賃貸業) 7092 (レンタルビデオ業) 7093 (貸衣しょう業) 7099 (貸本屋)

事務所

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	その他の生活関連サービス業	旅行業	7911 (旅行業) 7912 (旅行業代理業)
		物品預り業	7941 (コインロッカー業)
		他に分類されない生活関連サービス業	7992 (結婚相談所) 7993 (写真現像・焼付業) 7999 (観光案内所／ガイド)

ホテル又は旅館

大分類	中分類	小分類	細分類
宿泊業、飲食サービス業関係	宿泊業	旅館・ホテル	7511 (観光ホテル) 7521 (簡易宿泊所)
		その他の宿泊業	7599 (合宿所)

ボウリング場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	娯楽業	スポーツ施設提供業	8041 (プール) 8042 (体育館) 8045 (ボウリング場) 8046 (テニス場) 8047 (バッティングセンター) 8048 (フィットネスクラブ)

劇場、映画館又は演芸場

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	娯楽業	映画館	8011 (映画館)
		興行場、興行団	8021 (劇場) 8022 (寄席) 8023 (劇団) 8024 (楽団) 8025 (曲芸・軽業団)

公会堂又は集会場

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	その他の生活関連サービス業	冠婚葬祭業	7962 (結婚式場業)

公衆浴場 (個室付浴場に係る公衆浴場を除く)

大分類	中分類	小分類	細分類
生活関連サービス業・娯楽業関係	洗濯・理容・美容・浴場業関係	一般公衆浴場業	7841 (銭湯業)

華道教室その他これらに類する施設

大分類	中分類	小分類	細分類
教育・学習 支援関係	その他の教育、 学習支援業	教育・技能教授業	8241（カラオケ教室）8242（書道教室） 8243（華道教室）.8244（そろばん塾） 8245（英会話教室） 8246（ダイビングスクール） 8249（料理教室）
	他に分類されない教育、 学習支援業	他に分類されない教育、 学習支援業	8299（料理・洋裁学校（専修学校、各種学校でないもの））

診療所

大分類	中分類	小分類	細分類
医療、福祉	医療業	一般診療所	8321（医院（有床のもの）） 8322（医院（無床のもの））

自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る）

大分類	中分類	小分類	細分類
宿泊業、飲食サービス 業関係	持ち帰り・配達飲食サービス業	持ち帰り飲食サービス業	7711（持ち帰り弁当屋）
		配達飲食サービス業	7721（宅配ピザ屋）

- ◆ 大学又は高等専修学校、専修学校、各種学校、病院については、別途協議する。
- ◆ 上記に掲げている業種等で、細分類に含まれていない場合は別途協議する。
- ◆ 娯楽業にある「遊技場・その他娯楽業」については別途協議する。

2. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

□ 制限の必要性

建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、ゆとりある快適な空間を形成するため、容積率及び建ぺい率の制限を行う必要がある。

□ 制限の内容

東崎商業地区Aは、シンボルロード（臨港道路2号線）及び西原マリパーク管理棟に面しているため、当該道路と一体となった開放的で賑わいのある空間を確保する。

また、隣接する東崎都市緑地や周辺環境に配慮して、眺望の阻害要因とならないよう建物は低中層とする。

東崎商業地区Bは、臨港道路1号線に面しているため、当該道路と一体となった開放的で賑わいのある空間を確保し、隣接するホテル用地や周辺環境に配慮して建物は低中層とする。

また、マリーナ施設やホテル用地等との連携を考慮して、町民や来訪者の交流を促進する施設配置とする。

そのため、各々の敷地規模から容積率の最高限度を300%、建ぺい率を80%とする。

	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度
東崎商業地区A	300/100	80/100
東崎商業地区B	300/100	80/100

3. 建築物の敷地面積の最低限度

□ 制限の必要性

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりのある個性的な商業地の形成を図り、地区にふさわしい建築物を誘導する観点から、建築物の敷地面積の最低限度を定める必要がある。

□ 制限の内容

東崎商業地区ABの敷地面積は、ゆとりある良好な環境の形成を図るために敷地面積の最低限度は両地区とも6,600㎡（約2,000坪）とする。

なお、事業計画において、敷地内に数棟建築する場合、用途上、可分扱いとなるものについては、制限の対象外とする。

	建築物の敷地面積の最低限度
東崎商業地区A	6,600㎡（約2,000坪）
東崎商業地区B	6,600㎡（約2,000坪）

敷地面積の最低限度
6,600 m² (約 2,000 坪)

分割
↓

2,000 m ² (約 600 坪) 建築不可	4,600 m ² (約 1,400 坪) 建築不可
---	---

4. 壁面又は柱面の位置の制限

□ 制限の必要性

道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面又は柱面を後退させることにより、道路と一体となった開放的な環境を確保するとともに、隣地境界線からも壁面又は柱面を後退させることにより、ゆとりある回遊空間をつくりだすために壁面又は柱面の位置の制限を行う必要がある

□ 制限の内容

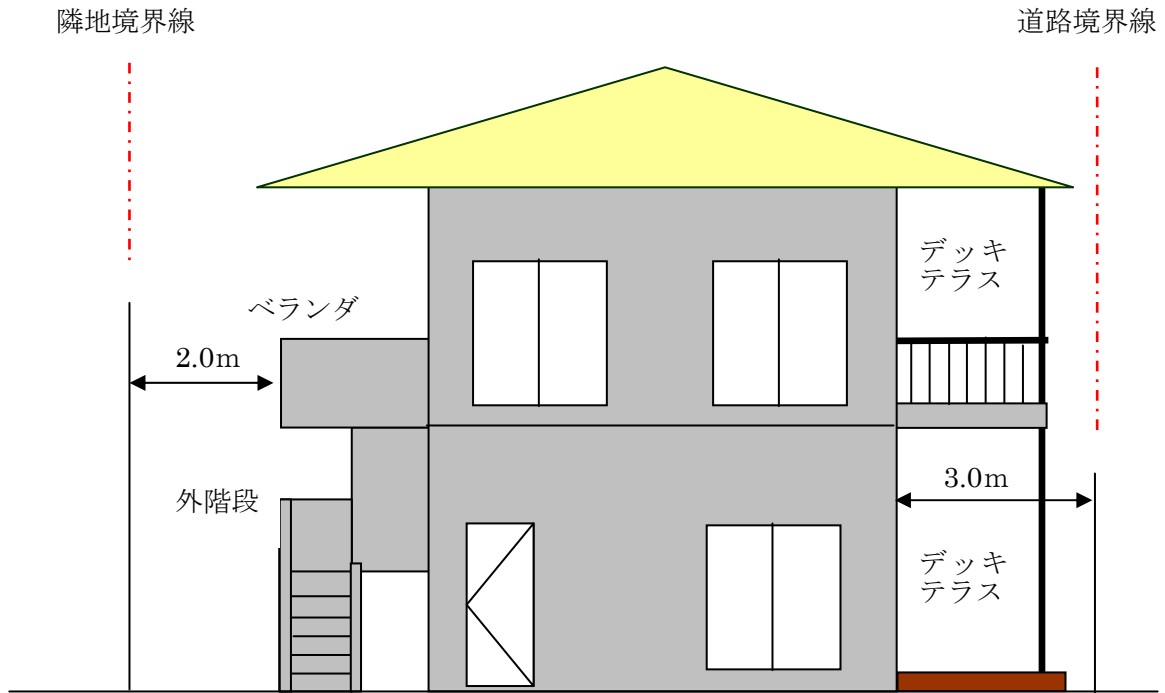
道路境界線及び隣地境界線からの壁面又は柱面の位置は2～3m以上後退した位置とする。本地区においては、建ぺい率80%、敷地面積の最低限度6,600m²としており、建ぺい率80%で確保することができる建築可能面積を後退による建築可能面積が上回っている。

このことから本地区の道路境界線までの壁面または柱面の位置は3.0m、また、隣地境界線までの壁面または柱面の位置は2.0mとする。

なお、次のいずれかに該当するものは、制限の対象外とする。

- ・ 臨港道路に面する角地及び臨港道路と国道329号バイパスに接する角地
- ・ 1階の占用ではないデッキテラス等で手すりが透視可能なもの
- ・ 2階以上のデッキテラス等で手すりが透視可能なもの
- ・ 開放された構造で、かつ管理運営上必要な付帯施設

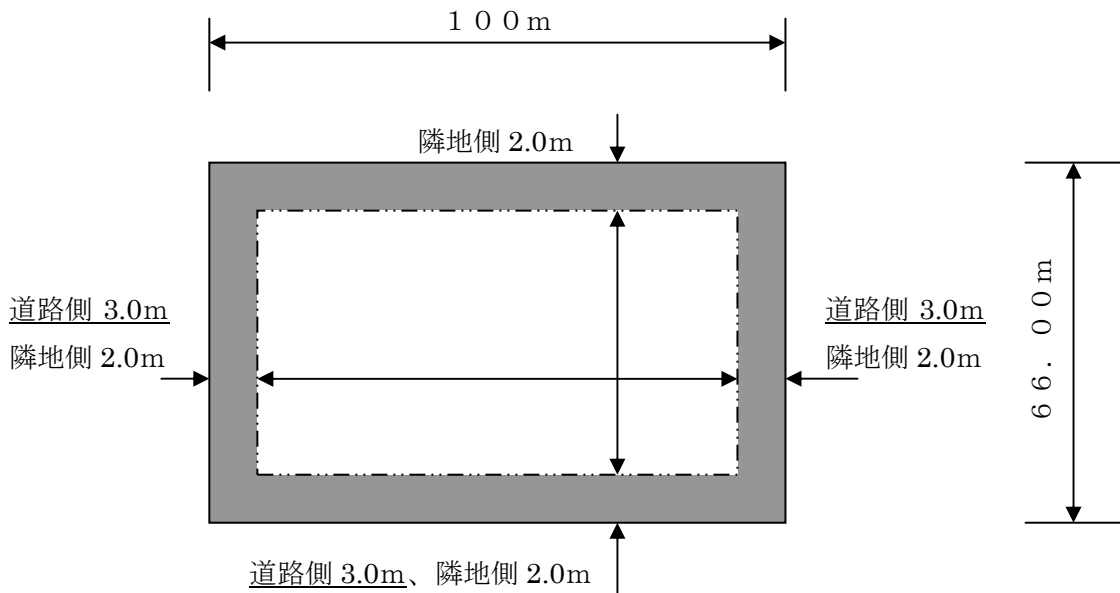
	道路境界線までの距離	隣地境界線までの距離
東崎商業地区A	3.0 m	2.0 m
東崎商業地区B	3.0 m	2.0 m



※外階段やベランダ等も壁面の位置の制限に含める。

壁面又は柱面の位置についての算定式

- ・ 建ぺい率が80%、建築物の敷地面積の最低限度が6,600㎡、敷地3面が道路に面する場合



- 敷地 (6,600㎡)
- - - - 壁面後退による建築可能線
- 控除される面積

- ・ 建ぺい率による建築可能面積 : $6,600\text{m}^2 \times 80\% \div 5,280\text{m}^2$
 - ・ 壁面後退による建築可能面積 : 敷地を $100\text{m} \times 66.00\text{m} = 6,600\text{m}^2$ で計算すると
 $\{100\text{m} - (3.0\text{m} + 3.0\text{m})\} \times \{66.00\text{m} - (3.0\text{m} + 2.0\text{m})\}$
 $= 94\text{m} \times 61.00\text{m} = 5,734.00\text{m}^2$
- 建ぺい率による建築可能面積 < 壁面又は柱面の後退による建築可能面積・・・OK

5. 建築物の高さの最高限度

□ 制限の必要性

都市景観形成の観点、特に海辺という特性に配慮し、眺望の阻害要因にならないよう建物等の高さの制限を行う必要がある。

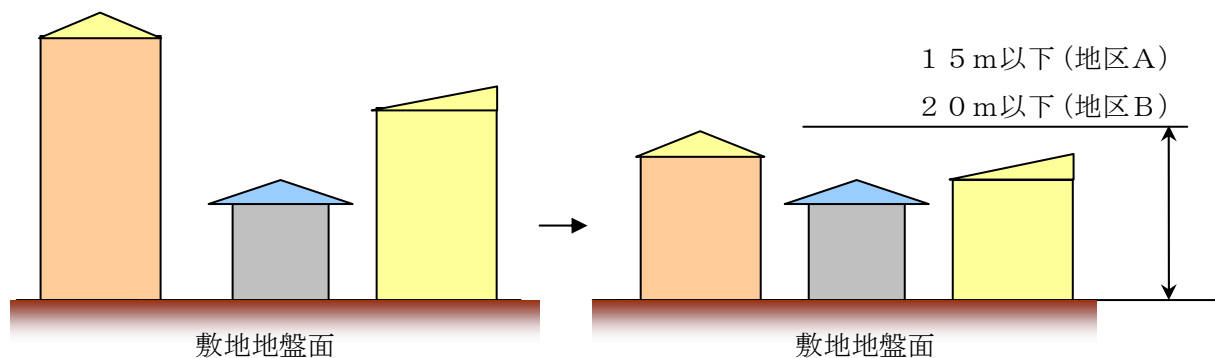
□ 制限の内容

東崎商業地区Aは、隣接する東崎都市緑地や周辺環境に配慮し、建築物等の高さの最高限度を敷地地盤面から15mとする。

東崎商業地区Bは、隣接するホテル用地や周辺環境に配慮し、建築物等の高さの最高限度を敷地地盤面から20mとする。

	建築物の高さの最高限度
東崎商業地区A	15m
東崎商業地区B	20m

□ 東崎商業地区A及び東崎商業地区B



6. 建築物等の形態及び意匠の制限

□ 制限の必要性

周辺との調和を図り、美観や風致を損なうことなく秩序ある建築物を誘導するため、また、快適でゆとりある良好な環境を維持・保全するため建築物の形態及び意匠を制限する。

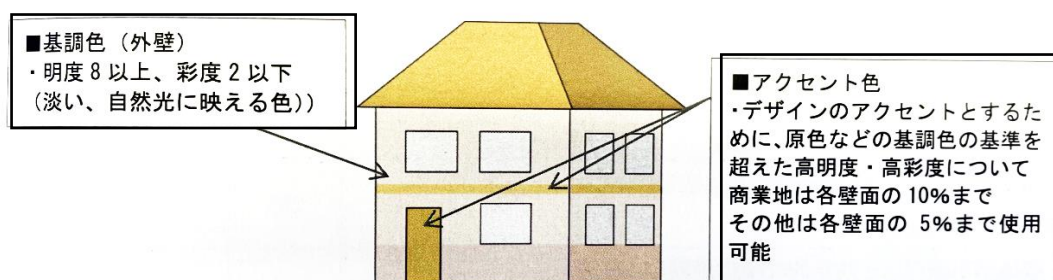
□ 制限の内容

1) 屋根及び外壁の色彩の制限について

平成 28 年 3 月に策定した西原町景観計画を踏まえ、屋根及び外壁の色彩について制限を行う。

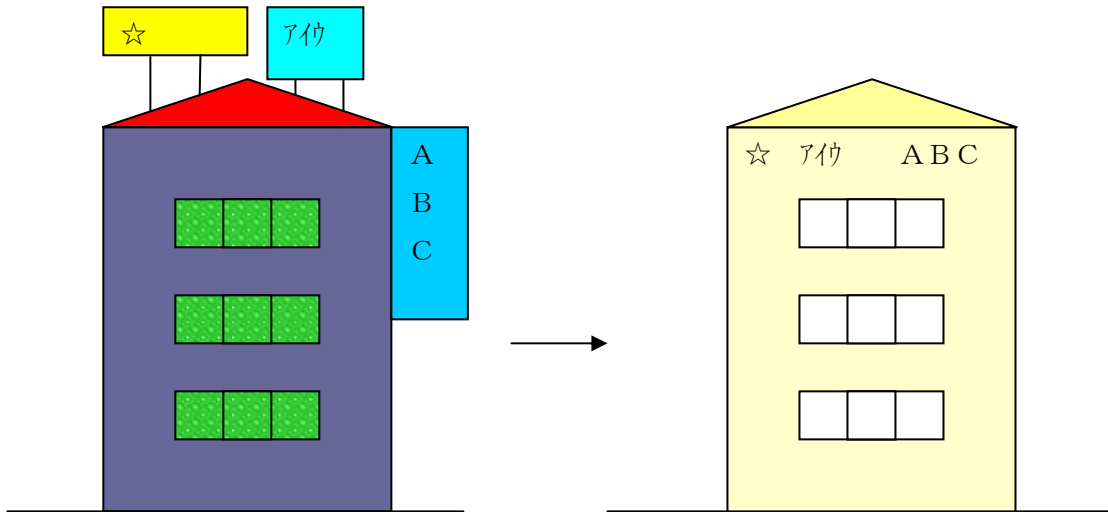
・屋根及び外壁の色彩の制限

外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度 8 以上、彩度 2 以下とする。外壁面の色彩について、派手な色(彩度 10 以上)を用いる場合、その使用面積は、市街化調整区域及び市街化区域の住宅系用途地域の場合は、見付面積の 5%以内とし、その他の地域の場合は 10%以内とする。



3) 広告物について

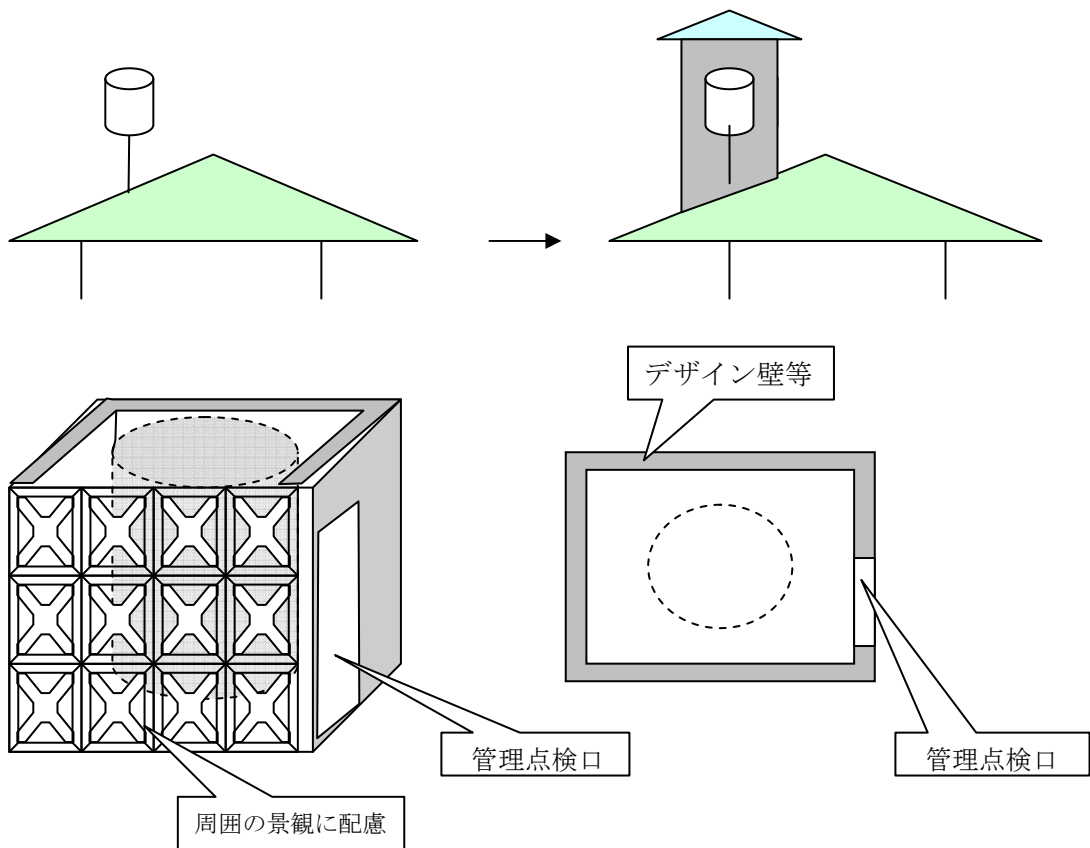
屋外広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なうものについては設置してはならない。また周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。



※建築物の屋上広告物及び建築物より突出するものは設置しないこと。
 上記以外の広告物については、沖縄県屋外広告物条例を準用する。

4) 建築物の外壁及び屋根に設ける設備について

建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し目立たないように設置する。



※管理点検口を除いた部分以外については、周囲の景観に配慮しデザイン壁等で囲う。

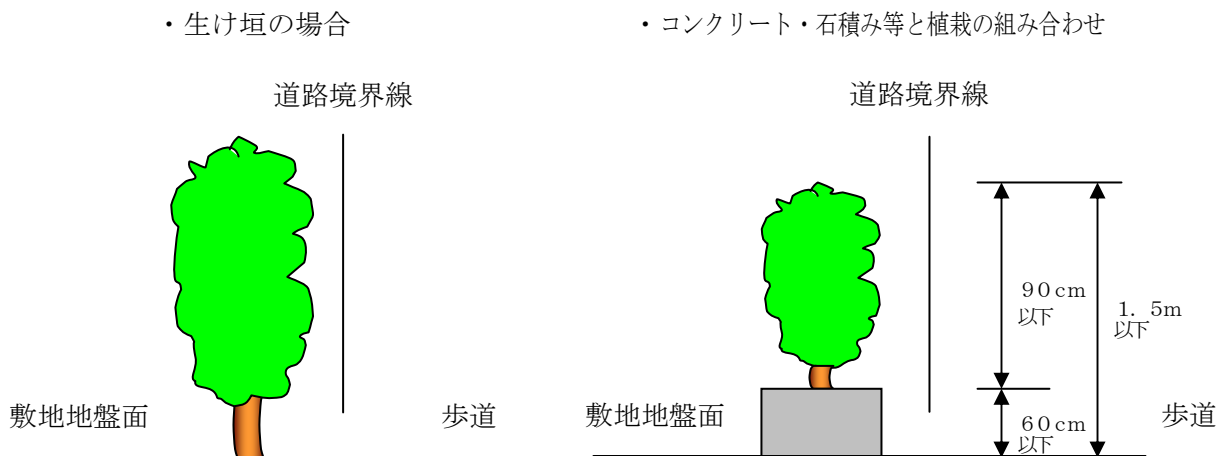
7. かき又はさくの構造について

□ 制限の必要性

かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出し、良好な環境の確保や防災上の観点からできるだけ生け垣やコンクリート・石積み等と植栽の組み合わせたものを用いることが望ましい。

□ 制限の内容

コンクリート・石積み等と組み合わせの場合、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とし、基礎部分については、60cm以下とする。



※隣地境界線は、かき又はさく等の構造物は設置せず、遊歩道等の整備に努める。

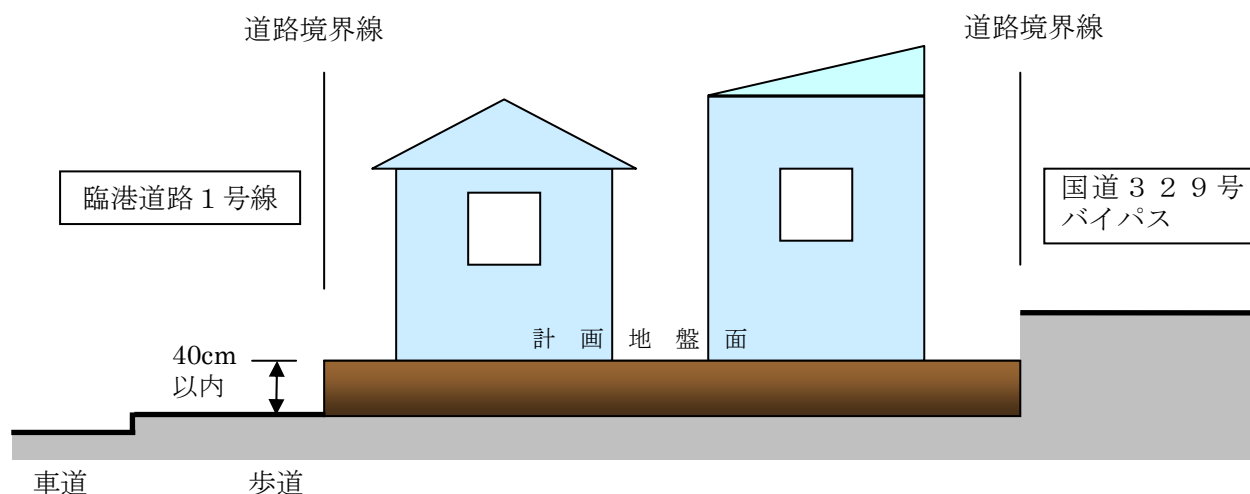
8. 敷地内の計画地盤高について

□ 制限の必要性

臨港道路1号線からの歩行者・自動車等の出入や地区内各施設の回遊ができるよう地区内の計画地盤面の基準を定める。

□ 制限の内容

敷地の計画地盤高は、敷地に面する臨港道路1号線の歩道の最高地点から0.4m未満とする。



9. 敷地内の緑化について

□ 制限の必要性

潤いやリゾート感を演出するため、敷地内の緑化に努める。

□ 制限の内容

都市計画法第29条の開発行為を行う場合、同法第33条第3項及び「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例」により、敷地面積の5%以上の緑地等を確保する必要があります。

但し、開発区域の境界から250m以内に公園、緑地等がある場合は対象外となっており、当該地区周辺も、東崎都市緑地や西原マリパーク（海浜緑地）が整備されているため、敷地内の緑化については、緑化率などの基準は設けず、緑化に努めると規定している。